

Dipl.-Ing. Adam W. Finger



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

A.W. Finger, Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Kirchhain
-Versteigerungsgericht-
Niederrheinische Straße 32
35274 Kirchhain

Wilhelm-Tischbein-Str. 15
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: +49 6451 7238 0
Telefax: +49 6451 7238 30
Internet: www.finger-fkb.de
eMail: info@finger-fkb.de

Datum: 05.02.2025
Az.: 746-2024G-A

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
Hofanlage bebaute Grundstück
in 35282 Rauschenberg, Schönstadter Straße 15



in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Bracht Blatt 459 unter laufender Nummer 9 und 10 eingetragenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 35282 Rauschenberg-Bracht, Schönstadter Straße 15

Az. des Gerichts:

41 K 3/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 7 Anlagen und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohnhaus	9
3.3	Wirtschaftsgebäude	12
3.4	Doppelgarage.....	13
3.5	Kleinviehstall	13
3.6	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	16
4.5	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Hofanlage
Objektadresse:	Schönstadter Straße 15 35282 Rauschenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bracht, Blatt 459, <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 9, Gemarkung Bracht, Flur 5, Flurstück 145/1, Hof- und Gebäudefläche = 349 m²;• lfd. Nr. 10, Gemarkung Bracht, Flur 5, Flurstück 136/1, Hof- und Gebäudefläche = 49 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Kirchhain vom 16.07.2024 und vom 18.10.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	29.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 29.11.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 30.10.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.11.2024• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2025• Bewilligung UR 262/1983 vom 07.11.1983• Bewilligung UR 263/1983 vom 07.11.1983• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Auszüge aus der Bauakte der Stadt Rauschenberg• Angaben über Erschließung und Bebaubarkeit• Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses• Bodenrichtwertauskunft• Baulastauskunft vom 05.11.2024• Altlastenauskunft vom 23.01.2025• Denkmalschutzauskunft

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldnern, Bauherrn, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf Stadtpläne und ähnliches Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

Auftragsgemäß soll nach ZVG jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück einzeln geschätzt werden. Die in diesem Verfahren zu bewertende Grundstücke bilden auf Grund ihrer Bebauung und des Zuschnitts wirtschaftliche Einheiten und können daher nicht getrennt voneinander veräußert werden. Bei dieser Wertermittlung werden daher je Grundstück die einzelnen Verkehrswertanteile nachrichtlich ausgewiesen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Gießen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Rauschenberg (ca. 4500 Einwohner); Stadtteil Bracht (ca. 845 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A480 (ca. 40 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bürgeln und Cölbe (je ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 44 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none">• 20 Jahre oder jünger: ca. 18 %• 20 bis 40 Jahre: ca. 23 %• 40 bis 60 Jahre: ca. 28 %• 60 bis 80 Jahre: ca. 24 %• 80 Jahre oder älter: ca. 7 % Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none">• in den letzten 5 Jahren: ca. -5 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Ortskern an der Ortsdurchfahrt K3; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 8 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 8 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 8 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie: leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 27 m;
mittlere Tiefe:
ca. 24 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 398,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsdurchfahrt;
klassifizierte Straße (Kreisstraße K3);
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, einseitige Grenzbebauung des Wirtschaftsgebäudes und der Doppelgarage,
eingefriedet durch Maschendrahtzaun,

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund,

Trinkwasserschutzgebiet: Lage im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen vom 23.01.2025 liegt im Altlastenkataster folgender Eintrag vor:
Altflächendatei-Nr.: 534.017.020 -001.006
Gemarkung: Rauschenberg
Gemeinde: Bracht
Straße / Nr.: Schönstadter Straße 15
Altflächenart: Altstandort / Lackierung von Kraftfahrzeugen
Branchenklasse: 5 (Gefährdungspotential sehr hoch)

Nach telefonischer Rücksprache mit dem RP Gießen wurden nach deren Kenntnis in den Jahren 1985 bis 1990 Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück lackiert. Weitergehende Untersuchungen über die tatsächliche Gefährdung (insbesondere Bodengutachten) liegen hierzu nicht vor.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bracht, Blatt 459, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Einsitzrecht für den Schuldner und Eigentümer gemäß Bewilligung vom 07.11.1983• Bedingte Auflassungsvormerkung für den Schuldner und Eigentümer gemäß Bewilligung vom 07.11.1983• Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Bauliche Veränderungen sind daher stets mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen und dem Bauordnungsrecht wurde überschlägig geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Hofanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau
Baujahr:	ca. 1925 (Ursprungsbaujahr geschätzt)
Modernisierung:	um ca. 1966 letzte durchgreifende Modernisierung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 130 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 344 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Fassadenputz, Sichtfachwerk Sockel aus Sandsteinmauerwerk, Sparverblender

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizungsraum (der Keller konnte nicht vollständig besichtigt werden)

Erdgeschoss:

Eingang, Flur, Bad, WC, Treppenhaus, Küche, Essen, Schlafen

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, 4 Zimmer

Dachgeschoss:

Dachboden

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerkbau auf massivem Sockel-/Kellergeschoss, Anbau als Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein, Anbau Beton
Keller:	Bruchsteinmauerwerk; Abdichtung und Dränage nicht bekannt
Umfassungswände:	Holzfachwerk, einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Holzfachwerk, Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Holzfachwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Trägerdecke über Kellergeschoss Holzbalkendecken Anbau mit Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Außentreppe:</u> Blockstufentreppe, Metallgeländer <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch komplett überaltert
Heizung:	nicht bekannt, der Heizungsraum konnte nicht besichtigt werden; Wohnräume mit Heizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Betonwerksteinplatten, Bodenfliesen, PVC, Teppichboden, Dielen, Estrich im Dachboden, Beton/Estrich im Kellergeschoss,
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesen, Putz, Holzbekleidung im Keller Mauerwerk, teilw. verputzt.
Deckenbekleidungen:	Holzbekleidung, Tapete, Raufaser, Putz, Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung; teilw. Rollläden Metallgitterfenster und Stallfenster im KG
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (mit Futter und Bekleidung), Füllungstüren aus Holz, teilw. mit Lichtausschnitt <u>Kellertüren:</u> Holzbrettertüren
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; überalterte Ausstattung und Qualität, aktuell nicht funktionsfähig <u>Bad:</u> Wanne, Waschbecken; <u>WC:</u> Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken;
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung (im Ansatz der NHK enthalten)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<p>Während des Ortstermins habe ich folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Putzfassade in sehr schlechtem Zustand mit Rissbildungen, Abplatzungen und Fehlstellen• deformierte Dachrinnen und Fallrohre, teilw. Fallrohre ohne Anschluss an die Grundleitungen• schlechter Zustand der Hauseingangstür• Holzfenster überaltert mit verwittertem Anstrich und erheblichen Fäulnisschäden• Holzbrettertür zum Kellereingang stark beschädigt• das gesamte Sichtfachwerk befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, der Anstrich der Fachwerkbalken ist stark verwittert, die Putzgefache weisen Abplatzungen auf• offene und verwitterte Fugen am Sockelmauerwerk• sämtliche Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen einschl. deren Unterbau (Estrich, Putz und dergleichen) sind abgängig und müssen erneuert werden• schlechter Zustand der Geschosstreppen• die gesamte Gebäudetechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) ist nicht funktionsfähig• das Gebäude ist komplett von alten Möbeln, Hausrat, Müll etc. zu entrümpeln• schlechter Zustand der Innentüren• Feuchteschäden im Dachboden
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist auf Grund des Alters, des längeren Leerstands und der damit verbundenen über mehrere Jahre fehlenden Bauunterhaltung sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.</p>

3.3 Wirtschaftsgebäude

Wirtschaftsgebäude mit ehemaliger Poststelle;
Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf 1925;
Bauart: Fachwerkbau mit massivem Stall-/Erdgeschoss;
Außenansicht: vorwiegend Sichtfachwerk; Sockel mit Fliesen, Sandsteinmauerwerk;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Tonziegeleindeckung, Vordach mit Welleternit;
Außentüren: Holztür mit Lichtausschnitt, Holzbrettertüren, Zk-Tür
Fenster: Aluminium Fenster mit Panzerglas und Jalousien (ehemalige Poststelle),
Glasbausteine, Bretterluken;
Ausstattungsmerkmale: Lichtstrom
Zustand: sehr schlechter baulicher Zustand mit erheblichen Bauschäden
Hinweis: das Gebäude konnte von Innen nur im Bereich der ehemaligen Poststelle besichtigt werden.

3.4 Doppelgarage

Baujahr: 1978 (gemäß Bauakte);
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt, Sockel mit Sparverblender;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Welleternit;
Tor: 2 Stahlschwingtore;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss;
Zustand: kein Innenputz, mäßiger baulicher Zustand

3.5 Kleinviehstall

Bauart: Mauerwerk;
Außenansicht: unverputzt;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Zustand: baufälliger Zustand, ohne Zeitwert

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
Wasser, Strom, Abwasser

Hofbefestigung:
Asphalt, Waschbetonplatten
schlechter Zustand der Hofbefestigung

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Wildwuchs, Spontanvegetation

Einfriedung:
deformierter, teilw. baufälliger Drahtzaun

Sonstiges:
ehemalige Güllegrube, Abdeckung baufällig und einsturzgefährdet

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Hofanlage bebaute Grundstück in 35282 Rauschenberg, Schönstadter Straße 15 zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bracht	459	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bracht	5	145/1	349 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bracht	459	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bracht	5	136/1	49 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	398 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 50,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	700	398	× 1,15	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 57,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 57,50 €/m²	
Fläche	× 398 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 22.885,00 € rd. 22.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 insgesamt **22.900,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Zur Anpassung der Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes (398 m²) an die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (700 m²) wird ein Anpassungsfaktor von 1,15 angesetzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Wirtschaftsgebäude	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	614,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	344,43 m ²	162,40 m ²	35,88 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	211.480,02 €	56.840,00 €	17.401,80 €
Baupreisindex (BPI) 29.11.2024 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	390.603,60 €	104.983,48 €	32.141,12 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	390.603,60 €	104.983,48 €	32.141,12 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	15 Jahre	14 Jahre
• prozentual		35,71 %	78,57 %	76,67 %
• Faktor	x	0,6429	0,2143	0,2333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	251.119,05 €	22.497,96 €	7.498,52 €

Gebäudebezeichnung		Kleinviehstall		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wert-schätzung		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	0,00 €	(ohne Zeitwert)	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		281.115,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.244,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	292.360,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	22.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	315.260,15 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktüblichen Abschlag (Altlastenverdacht)	-	13.398,56 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	254.572,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	245.248,10 €
Sachwert	=	9.324,47 €
	rd.	9.300,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir anhand der zur Verfügung stehenden Baueingabepläne durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	50,0	317,50
3	730,00	50,0	365,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			682,50
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 682,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fachwerkhäuser (Nadelholz) × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 614,25 €/m² BGF

rd. 614,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (281.115,53 €)	11.244,62 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das (Ursprungsbaujahr geschätzt) ca. 1925 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte.

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	16,0	

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1925 = 99 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 99 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit 0,85 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Marktüblicher Abschlag wegen Altlastenverdacht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen vom 23.01.2025 liegt im Altlastenkataster folgender Eintrag vor:

Altstandort / Lackierung von Kraftfahrzeugen, Branchenklasse 5 (Gefährdungspotential sehr hoch)

Nach telefonischer Rücksprache mit dem RP Gießen wurden nach deren Kenntnis in den Jahren 1985 bis 1990 Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück lackiert.

Aus diesem Grund halte ich zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen Abschlag von 5% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (267.971,13 €)	-13.398,56 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst quantifiziert.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-27.248,10 €
<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsgebäude: 75% von 22.497,96 € -16.873,47 € • Doppelgarage: 25% von 7.498,52 € -1.874,63 € • Abrisskosten Kleinviehstall -3.500,00 € • Instandsetzen Außenanlagen, einschl. der einsturzgefährdeten Güllegrube -5.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-218.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnhaus -218.000,00 € 	
Summe	-245.248,10 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 16,00 Modernisierungspunkten)		1.788,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	130,29 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	232.958,51 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	232.958,51 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		140,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	130,29 m ²
Kostenanteil	×	16,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	14.592,48 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	-	232.958,51 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	14.592,48 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-218.366,03 €
	rd.	-218.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **9.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Hofanlage bebaute Grundstück in 35282 Rauschenberg, Schönstadter Straße 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bracht	459	9 und 10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rauschenberg	5	145/1 und 136/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 mit rd.

9.300 €

in Worten: neuntausenddreihundert Euro

geschätzt.

Auftragsgemäß soll nach ZVG jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück einzeln geschätzt werden. Die in diesem Verfahren zu bewertende Grundstücke bilden auf Grund ihrer Bebauung und des Zuschnitts wirtschaftliche Einheiten und können daher nicht getrennt voneinander veräußert werden. Bei dieser Wertermittlung werden daher je Grundstück die einzelnen Verkehrswertanteile proportional zu deren Grundstücksgröße nachrichtlich ausgewiesen.

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Größe [m²]</i>	<i>Anteil am Verkehrswert</i>
9	Bracht	5	145/1	349	8.155 €
10	Bracht	5	136/1	49	1.145 €
			Summe	398	9.300 €

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 05. Februar 2025

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (www.geoportal.hessen.de)
- [5] Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2024
- [6] GuG Sachverständigenkalender 2024, Neuwied, Luchterhandverlag 2023
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszüge aus den Baueingabeplänen
- Anlage 6: Zusammenstellung der Grundflächen
- Anlage 7: Fotoaufnahmen

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

- a) Mieter / Pächter:
nicht vorhanden
- b) Verwalter nach WEG:
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
- c) Gewerbebetrieb:
nicht vorhanden
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:
nicht vorhanden
- e) Verdacht auf Hausschwamm:
nicht bekannt,
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:
nicht bekannt
- g) Energieausweis:
hat nicht vorgelegen
- h) Altlasten:
Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen vom 23.01.2025 liegt ein Eintrag hinsichtlich eines Altlastenstandorts zur Lackierung von Kraftwagen mit der Branchenklasse 5 (sehr hohes Gefährdungspotential vor). Weitergehende Untersuchungen über die tatsächliche Gefährdung liegen nicht vor.
- i) Baulasten:
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- j) Eintragungen in Abteilung des Grundbuchs
 - Einsitzrecht für den Schuldner und Eigentümer gemäß Bewilligung vom 07.11.1983
 - Bedingte Auflassungsvormerkung für den Schuldner und Eigentümer gemäß Bewilligung vom 07.11.1983
 - Zwangsversteigerungsvermerk

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2



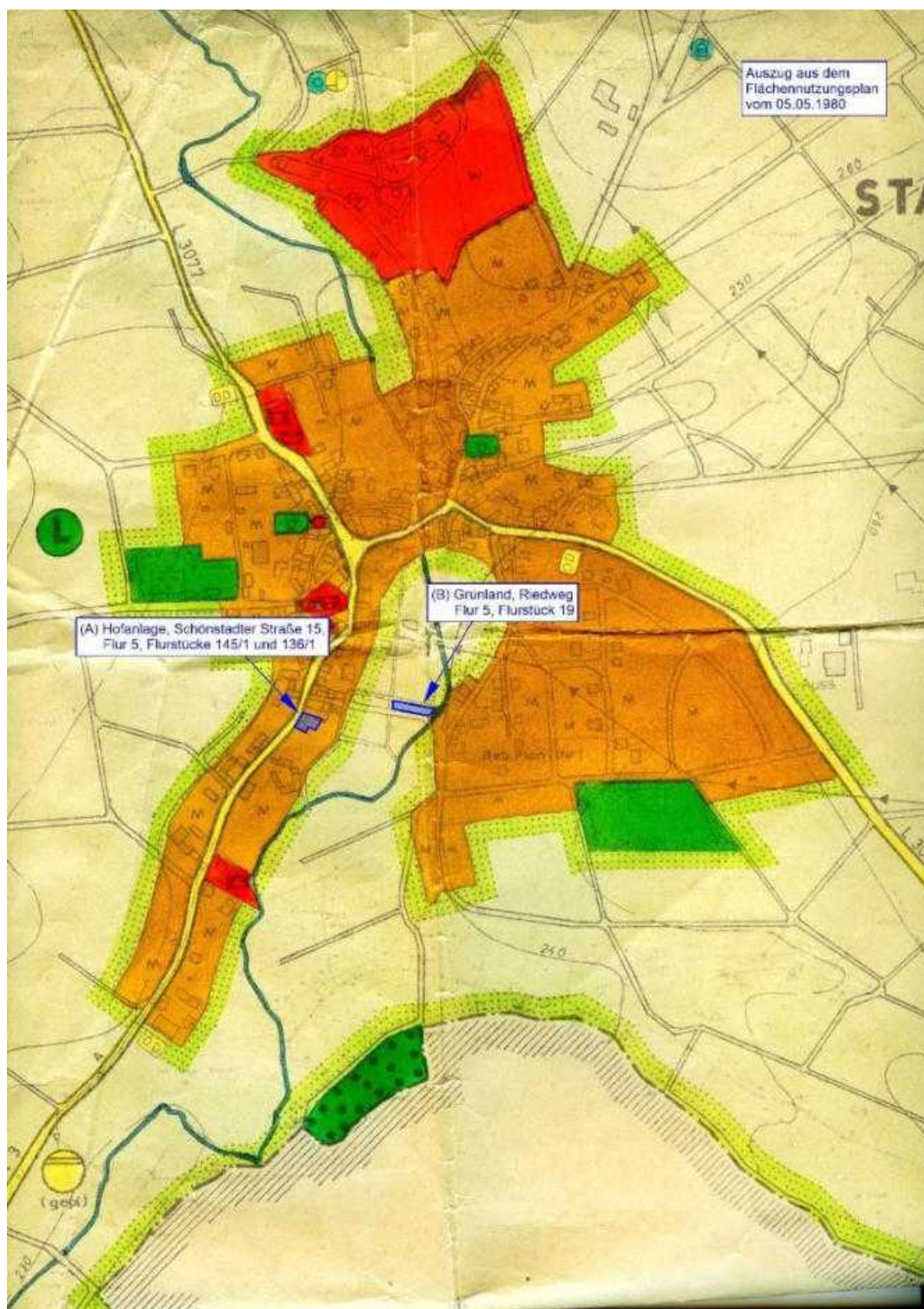
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2



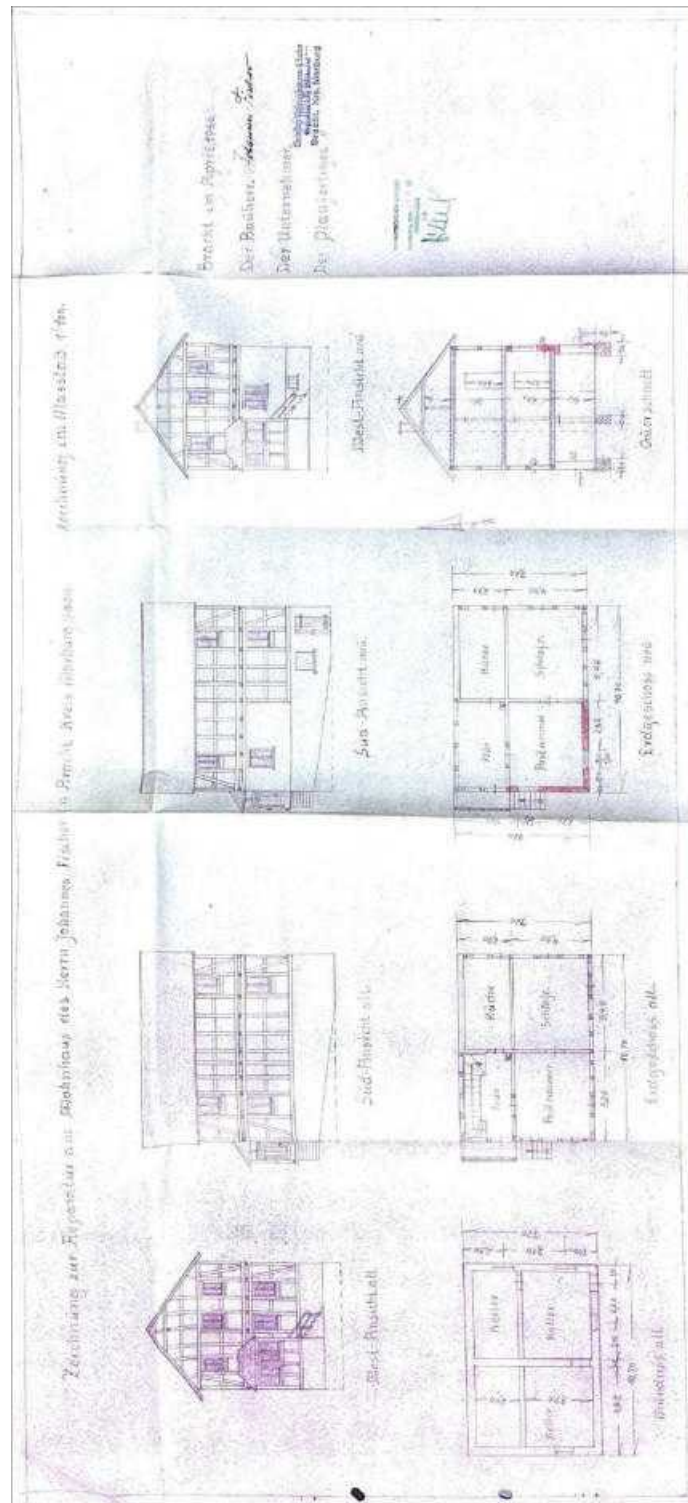
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszüge aus den Baueingabeplänen

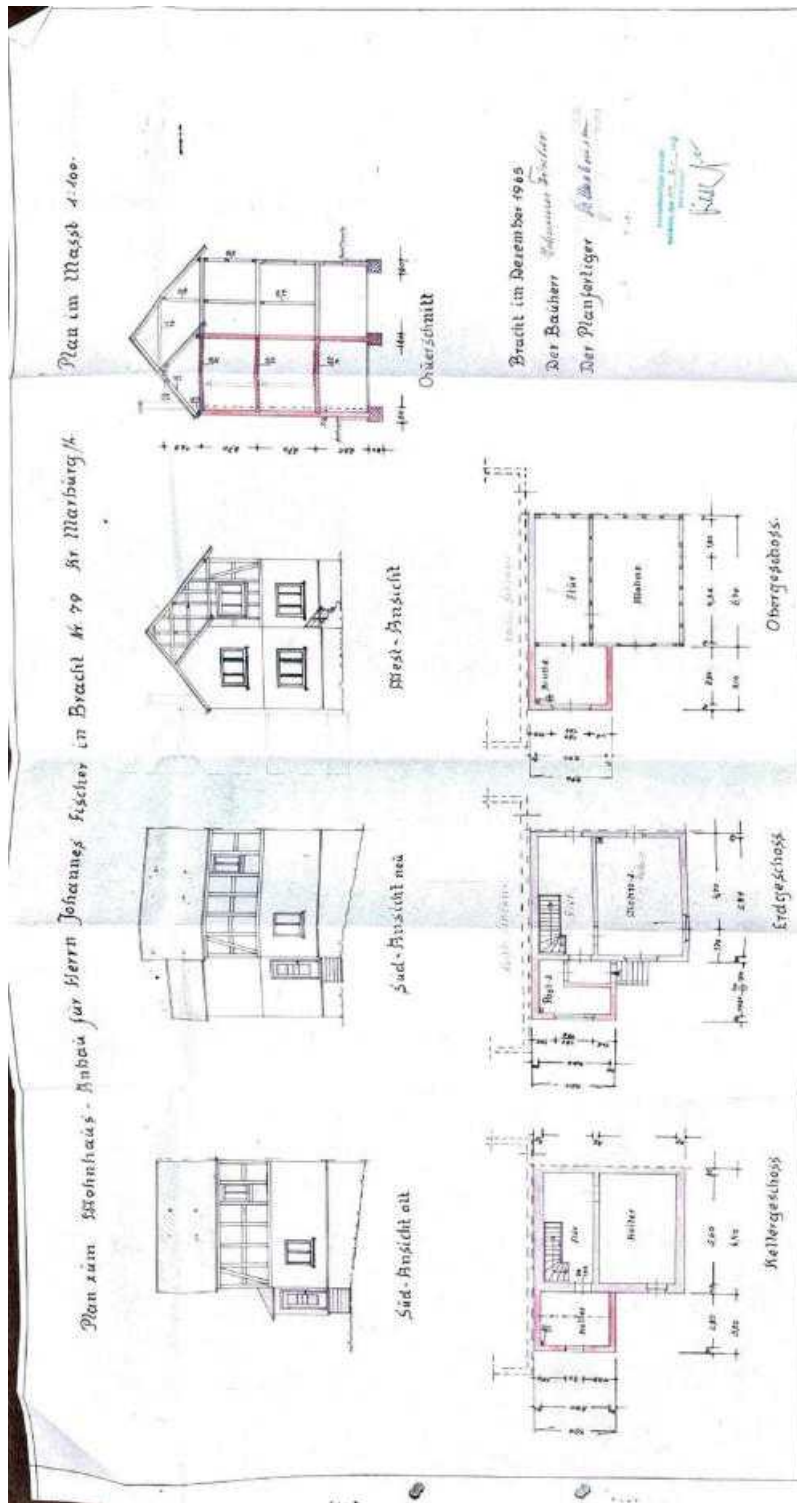
Seite 1 von 4



Skizze 1: Wohnhausreparatur, Baujahr 1960

Anlage 5: Auszüge aus den Baueingabeplänen

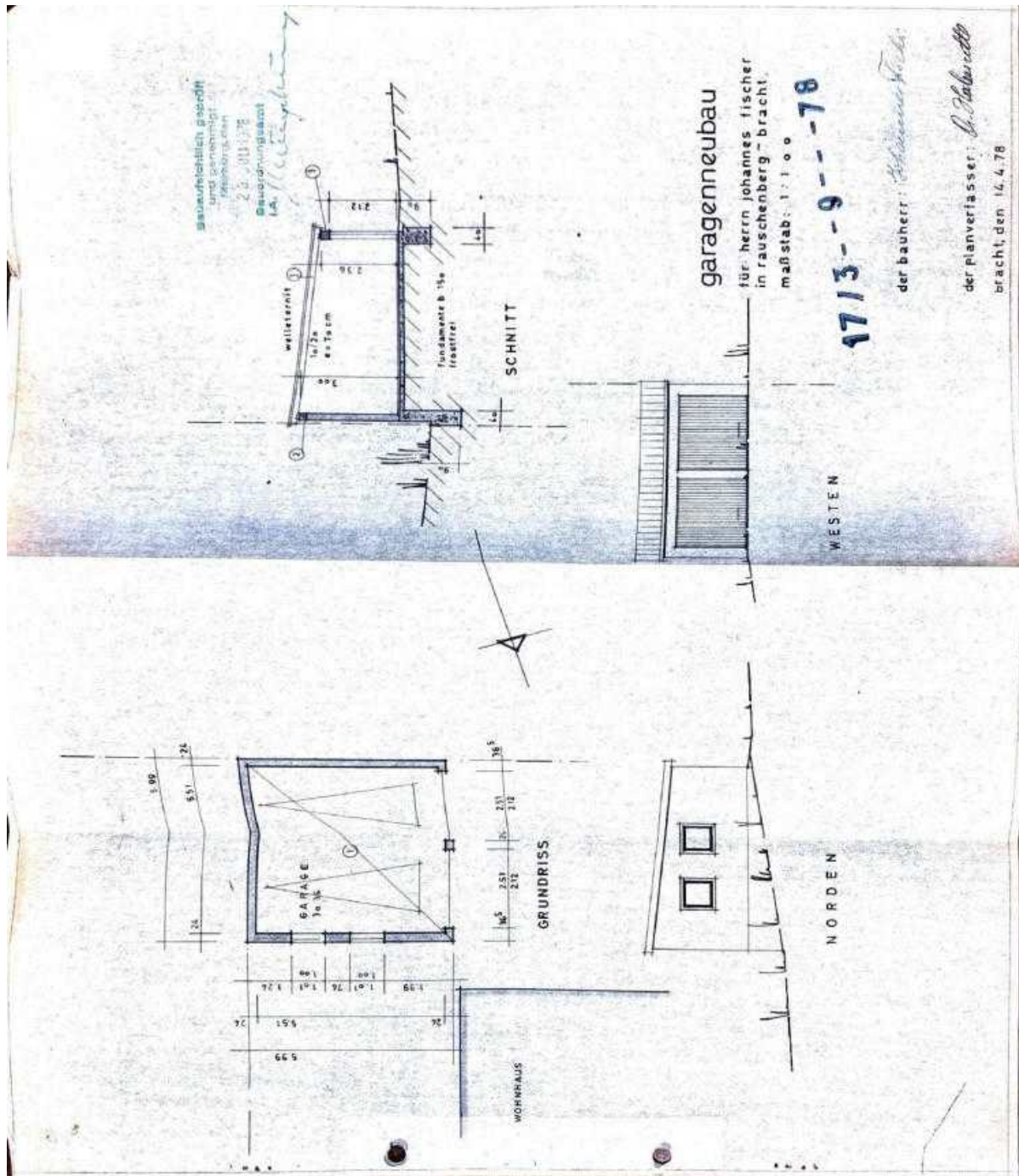
Seite 2 von 4



Skizze 2: Wohnhausanbau in 1966

Anlage 5: Auszüge aus den Baueingabeplänen

Seite 4 von 4



Skizze 4: Neubau Doppelgarage in 1978

Anlage 6: Zusammenstellung der Grundflächen

Seite 1 von 4

Zusammenstellung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig

- DIN 283
- DIN 277
- WoFV

Gebäude: (1) Wohnhaus, Schönstadter Straße 15, 35282 Rauschenberg

Mieteinheit: Wohnung EG

II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erfüllterung
1	Eingang	5	+	1,00	3,300	0,050	2,800	0,050	8,94	1,00	8,94	8,94	
2	Küche	1	+	1,00	5,250	0,050	2,720	0,050	13,88	1,00	13,88	13,88	
3	Raum 2	4	+	1,00	4,900	0,050	2,720	0,050	12,95	1,00	12,95	12,95	
4	Raum 1	3	+	1,00	5,250	0,050	3,740	0,050	19,19	1,00	19,19	19,19	
5	Flur/TRH	2	+	1,00	4,900	0,050	2,900	0,050	13,82	1,00	13,82	13,82	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											68,78 m²	68,78 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											130,29 m²	130,29 m²	

Mieteinheit: Wohnung OG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erfüllterung
1	Raum 4	1	+	1,00	3,300	0,050	2,800	0,050	8,94	1,00	8,94	8,94	
2	Raum 2	2	+	1,00	4,900	0,050	2,720	0,050	12,95	1,00	12,95	12,95	
3	Raum 3	3	+	1,00	5,250	0,050	2,720	0,050	13,88	1,00	13,88	13,88	
4	Raum 1	4	+	1,00	5,250	0,050	3,740	0,050	19,19	1,00	19,19	19,19	
5	Flur/TRH	5	+	1,00	4,900	0,050	1,400	0,050	6,55	1,00	6,55	6,55	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											61,51 m²	61,51 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											130,29 m²	130,29 m²	

HINWEIS:

Die Zusammenstellung der Wohnflächen erfolgt überschlägig anhand der beim Stadtbauamt eingesehenen Bauakten. Die Flächen- und Raumangaben weichen teilweise von dem tatsächlichen Bestand ab und sind daher nur im Rahmen dieser Bewertung anwendbar.

Anlage 6: Zusammenstellung der Grundflächen

Seite 2 von 4

Zusammenstellung der Nutzfläche

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig

- DIN 283
- DIN 277
- WoFV

Gebäude: (2) Wirtschaftsgebäude, Schönstadter Straße 15, 35282 Rauschenberg

Mieteinheit: Ehemalige Poststelle

lfid	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert (k))	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Abstellraum Poststelle	1	+	1,00	1,900	0,050	1,500	0,050	2,68	1,00	2,68	2,68	
2	Schalter- und Dienstraum	2	+	1,00	4,000	0,050	6,580	0,050	25,79	1,00	25,79	25,79	
3	Flur Poststelle	3	+	1,00	2,500	0,050	1,500	0,050	3,55	1,00	3,55	3,55	
Summe Nutzfläche Mieteinheit											32,02	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											32,02	m²	

HINWEIS:

Die Zusammenstellung der Nutzflächen erfolgt überschlägig anhand der beim Stadtbauamt eingesehenen Bauakten. Die Flächen- und Raumangaben können demzufolge von dem tatsächlichen Bestand abweichen und sind daher nur im Rahmen dieser Bewertung anwendbar.

Anlage 6: Zusammenstellung der Grundflächen

Seite 3 von 4

Zusammenstellung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen, Lageplänen und Luftbilder
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Gebäude: (1) Wohnhaus, Schönstadter Straße 15, 35282 Rauschenberg

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	Anbau	+	3,900	3,100	a		36,27		
2	EG	+	10,700	7,200	a		77,04		
3	OG	+	10,700	7,200	a		77,04		
4	DG	+	10,700	7,200	a		77,04		
5	KG	+	10,700	7,200	a		77,04		
Summe							344,43		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							344,43		m²

Gebäude: (2) Wirtschaftsgebäude mit ehemaliger Poststelle, Schönstadter Straße 15, 35282 Rauschenberg

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	EG	+	10,000	7,040	a		70,40		
2	Anbau	+	3,600	3,000	a		21,60		
3	OG	+	10,000	7,040	a		70,40		
Summe							162,40		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							162,40		m²

Anlage 6: Zusammenstellung der Grundflächen

Seite 4 von 4

Gebäude: (3) Doppelgarage, Schönstadter Straße 15, 35282 Rauschenberg

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b	
1	EG	+	5,990	5,990	a	35,88		
Summe						35,88		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						35,88		m²

Gebäude: (4) Kleinviehstall, Schönstadter Straße 15, 35282 Rauschenberg

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b	
1	EG	+	5,900	3,500	a	20,65		
Summe						20,65		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						20,65		m²

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 1 von 11



Foto 1: Straßenansicht der Hofanlage



Foto 2: Hofansicht des Wohnhauses

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 2 von 11



Foto 3: Ansicht des Hauseingangsbereichs



Foto 4: Ansicht Wohnhaus aus südlicher Richtung

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 3 von 11



Foto 5: Zustand der Fenster am Wohnhaus



Foto 6: östliche Giebelwand des Wohnhauses

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 4 von 11



Foto 7: Bad im EG des Wohnhauses



Foto 8: Küche im EG des Wohnhauses

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 5 von 11



Foto 9: Wohnraum im Wohnhaus



Foto 10: Geschosstreppe

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 6 von 11



Foto 11: Kellerraum im Wohnhaus



Foto 12: Straßenansicht des Wirtschaftsgebäudes

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 7 von 11



Foto 13: Hofansicht des Wirtschaftsgebäudes



Foto 14: Rückansicht

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 8 von 11



Foto 15: Ansicht des Eingangsbereichs zur ehemaligen Poststelle



Foto 16: Ansicht aus südwestlicher Richtung

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 9 von 11



Foto 17: Innenansicht Wirtschaftsgebäude



Foto 18: ehemalige Poststelle

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 10 von 11



Foto 19: Hofansicht der Doppelgarage



Foto 20: Ansicht der Garage aus südwestlicher Richtung

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 11 von 11



Foto 21: Ansicht der Hofanlage aus östlicher Richtung



Foto 22: Kleinviehstall, baufällig und ohne Zeitwert